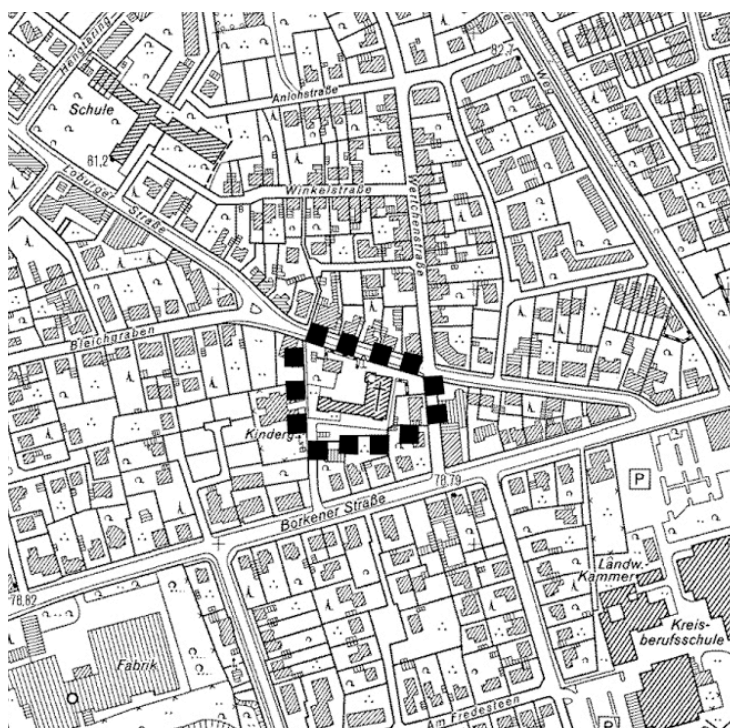


Bebauungsplan Nr. 124 „Nachnutzung Ludgeruskirche“

Begründung
– Entwurf –

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Anlass der Planung	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	6	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	7	
4	Erschließung	8	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	8	
4.2	Ruhender Verkehr	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
5	Belange des Freiraums	9	
5.1	Grün- und Freiraumkonzept	9	
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	9	
5.3	NATURA 2000 / Artenschutz	9	
6	Sonstige Belange	10	
6.1	Ver- und Entsorgung	10	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10	
6.3	Immissionsschutz	11	
6.4	Denkmalschutz	11	
7	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	12	
8	Flächenbilanz	12	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 23.05.2013 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nachnutzung Ludgeruskirche“ gefasst.

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Coesfelder Innenstadt. Es wird begrenzt durch

- die südliche Straßenbordlinie der Loburger Straße im Norden,
- die westliche Straßenbordlinie der Wertchenstraße sowie die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 169 und 170, Flur 33 im Osten,
- die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 169, 170, 174, 175 und 176, Flur 33 im Süden sowie
- die westliche Straßenbordlinie des Ludgeruswegs im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Als Konsequenz auf den demografischen Wandel und die sinkende Zahl der Kirchenmitglieder wurde seitens der Kirchengemeinde Anna Katharina entschieden, die St. Ludgeruskirche nebst zugehörigen Pfarrhaus und Pfarrheim aufzugeben. Nach Profanierung der Kirche im Jahre 2011 wurde diese 2012 abgebrochen. Um die Nachnutzung des Grundstücks planerisch vorzubereiten hat die Kirchengemeinde bereits im Jahre 2009 ein beschränktes Architekten und Investorenverfahren durchgeführt.

Aus diesem Verfahren ging der Entwurf des Architekturbüros Bodem aus Coesfeld als Sieger hervor, der neben der Errichtung von vier Baukörpern für unterschiedliche Wohnformen zunächst auch den Erhalt des Kirchturms von St. Ludgerus, eingebunden in eine öffentliche Platzgestaltung, vorsah.

Nach intensiver Diskussion dieses Vorschlags entschied sich die Kirchengemeinde für einen vollständigen Abriss des Kirchengebäudes und einen Verzicht auf eine öffentliche Platzanlage im Kreuzungsbe-
reich Loburger Straße / Wertchenstraße.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des zwischenzeitlich überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Nach Beseitigung der Bausubstanz ist das Grundstück derzeit ohne Nutzung.

Unmittelbar westlich angrenzend an das Grundstück befindet sich der Kindergarten der Kirchengemeinde. Östlich des Plangebietes befindet sich an der Wertchenstraße eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandelsnutzungen. Im Übrigen ist das Umfeld des Plangebietes entlang der Loburger Straße und nach Süden zur Borkener Straße von Wohnnutzungen geprägt.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,5 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Plangebiet „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dar.

Die angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung entsprechend der im folgenden begründeten Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“.

• **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Nördlich der Loburger Straße befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 a „Stichweg Wertchenstraße“, der für die an die Loburger Straße angrenzenden Flächen „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

Nach Aufgabe der bisherigen kirchlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept die Entwicklung von innerstädtischer Wohnbebauung für unterschiedliche Wohnformen vor.

Es sind vier Baukörper mit quadratischer Grundfläche (16 x 16 m) geplant, die eine flexible Aufteilung in unterschiedliche Wohnungstypen ermöglicht. Die Gebäude stellen sich als Kuben in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach dar, wobei im Eingangsbereich jeweils ein eingeschossiger Vorbau vorgesehen ist.

Die Wohngebäude werden direkt von der Loburger Straße bzw. über interne Wohnwege fußläufig erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze werden ebenfalls direkt an der Loburger Straße angeordnet oder im Süden über den Ludgerusweg angebunden. Somit bleibt das Quartier im Inneren autofrei.

Inneren des Quartiers sollen offene Gartenflächen mit einem großzügigen Charakter entstehen. Einfriedungen sind hier nur als Heckenstrukturen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Wege stehen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung, sodass eine direkte Wegebeziehung zwischen Kindergarten und Wertchenstraße weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Im Kreuzungsbereich Loburger Straße Wertchenstraße ist eine Stellplatzfläche für den unmittelbar angrenzenden Einzelhandelsbetrieb vorgesehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend dem oben formulierten Planungsziel als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gleichwohl ausgeschlossen, um innerhalb des Quartiers eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bau-massenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungsziels eine angemessene Ausnutzbarkeit für innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für das Plangebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine maximal III-geschossige Bebauung mit einer Baukörperhöhe von 9,25 m festgesetzt. Bezugshöhe für die Baukörperhöhe ist die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OKFF). Durch ergänzende gestalterische Festsetzungen (siehe Pkt. 3.3) wird die Höhenlage des Sockels bezogen auf das vorhandene Geländenniveau festgelegt.

Den Hauptbaukörpern - jeweils nördlich vorgelagert - wird die Möglichkeit eines eingeschossigen Anbaus eröffnet, um in Verbindung mit dem Eingangsbereich der Gebäude zusätzlichen Raum für gemeinschaftliche Abstellflächen zu schaffen.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen der Hauptbaukörper werden durch Bauli-

nien festgesetzt, um die in dem städtebaulichen Konzept festgelegte Baukörperanordnung im Bebauungsplan verbindlich zu sichern. Um jedoch im Hinblick auf die spätere Realisierung der Baukörper eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass ein Zurückbleiben der Baukörper hinter die Baulinie bis zu einem Maß von 1 m an allen Seiten zugelassen werden kann.

Die überbaubaren Flächen für die eingeschossigen Anbauten, die für die städtebauliche Wirkung des Ensembles nicht wesentlich sind, werden demgegenüber durch eine Baugrenze gesichert.

Um sicherzustellen, dass die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen baulichen Anlagen (Nebenanlagen) freigehalten werden, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen – auch die gem. Bauordnung nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen – außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig sind.

Abweichend davon können die überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden, um den Bewohnern die Möglichkeit eines befestigten Freisitzes im Nahbereich der Gebäude zu ermöglichen.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Ziel der Planung ist es ein hochwertiges innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln, das durch eine homogene Gestaltung der Baukörper als städtebauliche Einheit kenntlich wird.

Vor diesem Hintergrund wurden für das Plangebiet folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in den Farben rot, schwarzrot, anthrazit oder beige auszuführen. Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.
- Die Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung (0° - 5°) auszubilden.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über dem derzeitigen Geländeniveau, wie es in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichnet ist, liegen.
- Als Einfriedung der Gartenflächen sind nur Buchenhecken in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen in gleicher Höhe zulässig.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Loburger Straße im Norden, die Wertchenstraße im Osten sowie den Ludgerusweg aus Richtung Süden. Der Ludgerusweg wird bis zur Zufahrt zum Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weiter nach Norden ist dieser als Fuß- und Radweg festgesetzt, so dass eine durchgängige Befahrbarkeit bis zur Loburger Straße ausgeschlossen ist.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die straßenbegleitend vorhandenen Fußwege an der Loburger Straße und Wertchenstraße sowie den Ludgerusweg, der im nördlichen Teil als Fuß- und Radweg festgesetzt ist (s.o.), grundsätzlich fußläufig erschlossen.

Um die Durchwegung des Gebietes – insbesondere in Ost-West Richtung von der Wertchenstraße zu dem am Ludgerusweg gelegenen Kindergarten – für die Öffentlichkeit zu sichern, wird für die Wegeflächen zwischen den geplanten Gebäuden ein Gehrecht für die Anlieger und die Allgemeinheit festgesetzt. Neben der Durchwegung in Ost-West Richtung wird auch eine öffentliche Zugänglichkeit zwischen den Gebäuden in Nord-Süd Richtung planungsrechtlich gesichert.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Entlang der Loburger Straße sind straßenbegleitend 8 Stellplätze in senkrechter Aufstellung sowie im Osten eine Sammelstellplatzanlage mit 14 Stellplätzen vorgesehen. Zudem ist im Süden des Plangebietes, erschlossen über den Ludgerusweg, eine weitere Stellplatzanlage mit 10 Stellplätzen und der Möglichkeit der Errichtung einer Garage vorgesehen. Somit werden für die Wohnbebauung insgesamt 32 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die den Baugrundstücken nicht direkt zugeordneten Stellplatzflächen werden im Bebauungsplan entsprechend als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Die im Nordosten des Plangebietes gelegene von der Wertchenstraße aus erschlossene Stellplatzanlage soll für die Kunden des unmittelbar angrenzenden Schuhgeschäftes zur Verfügung dienen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Borkener Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Der Coesfelder Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m südöstlich des Plangebietes.

5 Belange des Freiraums

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht vor, die Flächen zwischen den Gebäuden als offene Gartenflächen zu entwickeln. Die Einfriedung der Gartenfläche soll mit Buchenhecken erfolgen, deren Höhe 1,20 m nicht übersteigt (siehe Pkt. 3.3).

Die Führung der Fußwegeverbindungen innerhalb des Quartiers wird durch Baumpflanzungen markiert, die konkret in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verortet sind. Die Baumpflanzungen sind mit heimischen, bodenständigen Bäumen der 2. Ordnung vorzunehmen, um eine ökologisch und gestalterische angemessene Bepflanzung zu sichern.

Der westliche Randbereich des Quartiers wird in Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Ludgeruswegs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt.

Um mögliche negative Auswirkungen insbesondere auf das Kleinklima durch die zunehmende Bebauung des Grundstücks zu vermeiden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Dachflächen der geplanten Gebäude extensiv mit einem Flächenanteil von 75 % zu begrünen sind.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.3 NATURA 2000 / Artenschutz

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die Berkel (DE-4008-301), die rund 1.500 m östlich des Vorhabenbereiches liegt. Nachteilige Wirkungen durch die Planänderung können somit aufgrund der Entfernung und der Art der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Als Betrachtungsgrundlage ist der Bestand vor Ort zu bewerten, der im April 2013 geprüft wurde.

Da die ehemaligen Nutzungen bereits abgebrochen / abgeschoben wurden und der Baugrund geebnet wurde, bestehen nach Baureifmachung des Plangebietes keine Strukturen, die Potenzial als Habitat für planungsrelevante Arten aufweisen.

Entsprechend werden mir der Planung keine Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

• Löschwasserversorgung

Da keine natürlichen Entnahmestellen für die Löschwasserversorgung im Umfeld des Plangebietes zur Verfügung stehen, erfolgt die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz. Über die in der Lohburger Str. und der Borkener Str. befindlichen Leitungen kann eine hierfür ausreichende Wassermenge von 192m³/h sichergestellt werden.

• Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher durch Anschluss an das in der Loburger Straße vorhandene Kanalisationsnetz im Mischsystem.

• Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Innerhalb des Plangebietes befanden sich ehemals die St. Ludgeruskirche sowie Pfarrhaus und Pfarrheim. Die Gebäude wurden bereits abgerissen und der dabei angefallene Bauschutt gebrochen und entsorgt.

Aufgefüllte Böden mit grobstückigen Bauschuttanteilen wurden ebenfalls bereits weitestgehend entfernt.

Darüber hinaus wurde aufgrund der im Boden vorgefundenen Auffüllungen eine weitergehende Untersuchung durchgeführt*.

Im Ergebnis wurden insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 2 m (im Mittel 1,20 m) im Untergrund festgestellt. Dort wurden nach Abschluss der Rückbauarbeiten sechs Schürfgruben erstellt, aus denen Bodenproben entnommen und auf die Parameter der LAGA-Richtlinie untersucht wurden.

Es ist festzustellen, dass die Proben im Feststoff und Eluat sowohl den Anforderungen der LAGA-Richtlinie (Boden) als auch der LAGA-Richtlinie (Bauschutt) entsprechen. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen physikalisch-chemischen Untersuchungen wäre eine Einstufung der Auffüllungen in die Einbauklasse Z 2 (LAGA Boden 2004) bzw. als Z 1.1 (LAGA Boden 1997) sowie in die Einbauklasse Z 1.1 (LAGA Bauschutt 1997) bzw. als RCL I Baustoffe vorzunehmen.

Die Untersuchungen zeigen somit, dass die auf der Fläche vorhandenen Auffüllungen im Sinne der anzuwendenden Regelwerke der Wiederverwertung zugeführt werden können.

Nach derzeitigem Stand der Planung ist vorgesehen, die vorgefundenen Auffüllungen im Plangebiet zu belassen.

6.3 Immissionsschutz

Von der geplanten Wohnbebauung selbst gehen keine Emissionen aus, die die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen beeinträchtigen würden.

Östlich des Plangebietes befinden sich an der Wertchenstraße gewerbliche Nutzungen, die auch heute schon von Wohnbebauung umgeben sind. Insofern sind von diesen Nutzungen keine Immissionen zu erwarten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen führen könnten.

Die mit dem westlich angrenzend gelegenen Kindergarten verbundenen Lärmimmissionen sind als sozialadäquat und zumutbar einzustufen und daher durch die geplanten Wohnnutzungen hinzunehmen.

6.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

* Rückbau Gebäude St. Ludgerus- Kirche, Loburger Straße, Coesfeld – Klassifizierung der bauschutthaligen Auffüllungen, Probenahme 21.11.2012 Umweltlabor ACB GmbH, Münster, Schreiben vom 10.12.2012 sowie Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1, Neubau Ludgerusquartier Loburger Straße 48653 Coesfeld, -- Angaben zur Mächtigkeit und Zusammensetzung der Auffüllung -- Projektnummer 2012/12177, Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI, Münster, Dezember 2012

7 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die Regelung der Grundstücksverhältnisse im Sinne der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt durch privatrechtliche Regelungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,50 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,45 ha	–	90,5 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,03 ha	–	6,2 %
– Öffentliche Grünfläche	0,02 ha	–	3,3 %

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im 28.05.2013

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld